REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO [NOMBRE]

Edificio en Bolivia (Código Civil, arts. 184 a 200) · _____

Nombre y dirección del edificio

Número de pisos y compartimientos (unidades) y su destino: vivienda, comercio u otro

Título de propiedad del terreno y del edificio (folio o matrícula en Derechos Reales)

Valor de cada piso o compartimiento y de qué documento sale ese valor

Asamblea que aprueba el reglamento: fecha y copropietarios presentes (porcentaje del valor)

Notaría, fecha y número de la escritura pública

Qué dice la ley (Código Civil, arts. 184 a 200)

- ☐ Al constituirse la copropiedad debe redactarse un reglamento sobre el uso de las cosas comunes, los derechos y obligaciones de los copropietarios y las reglas para la administración (art. 194, I).
- ☐ El reglamento puede modificarse por resolución de la asamblea en la forma del art. 197, y él y sus modificaciones «deben ser elevados a escritura pública» (art. 194, II y IV).
- ☐ Sus normas «no pueden disminuir los derechos que los copropietarios tengan como consecuencia de la adquisición, ni pueden derogar las disposiciones de los artículos 188-III, 189, 190, 192, 195, 196-II y 197» (art. 194, III).
- ☐ El derecho de cada copropietario sobre las partes comunes es proporcional al valor de su piso o compartimiento, salvo disposición contraria del título (art. 188, I).
- ☐ Cada propietario usa su piso o compartimiento conforme al destino que el reglamento asigne al edificio (art. 186).
- ☐ La ley no trae un reglamento modelo: las cláusulas de abajo son una estructura para completar; lo que no lleva cita es práctica o un espacio en blanco.

Capítulo 1. El edificio y las partes comunes

1. Este reglamento rige el edificio [nombre], ubicado en _____, con ____ pisos o compartimientos.
2. Son partes comunes, si el título no dice lo contrario, el suelo sobre el cual se levanta el edificio, los cimientos, los muros exteriores, los techos, los patios, las escaleras, las puertas de entrada, los vestíbulos, los pasillos y, en general, todas las partes de uso común, y las obras e instalaciones de uso común como ascensores, acueductos y plantas de agua, gas, calefacción y energía eléctrica (art. 187). Partes comunes de este edificio, si el título las precisa: _____.
3. Las partes comunes son de indivisión forzosa, y los derechos de cada propietario en ellas son inseparables del dominio, uso y goce de su piso o compartimiento (arts. 190 y 192).
4. Valor de cada piso o compartimiento: el de la tabla del título o de la escritura de este edificio, _____ (art. 188, I: el derecho de cada copropietario sobre las partes comunes es proporcional a ese valor, salvo disposición contraria del título).

Anexo. Valor de cada piso o compartimiento (del título del edificio)

N.º	Unidad (piso o compartimiento)	Copropietario	Valor de la unidad (porcentaje del valor del edificio)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Capítulo 2. Uso de los pisos o compartimientos y de las cosas comunes

1. Cada propietario usa su piso o compartimiento conforme al destino que este reglamento asigna al edificio (vivienda, comercio, oficinas u otro: _____) y no puede cederlo, gratis o a título oneroso, para un fin distinto (art. 186).
2. Cada copropietario puede usar las partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar el derecho de los demás (art. 188, II).
3. Ningún propietario puede realizar en su piso o compartimiento una innovación que ponga en peligro la seguridad del edificio, altere su arquitectura o afecte los servicios comunes (art. 189, II).
4. Horario de silencio, mascotas, uso de terrazas, parqueos, depósitos y mudanzas: _____ (la ley no los regula; decide este reglamento).

Capítulo 3. Derechos y obligaciones de los copropietarios

1. Cada copropietario tiene sobre las partes comunes un derecho proporcional al valor de su piso o compartimiento, salvo que el título disponga otra cosa (art. 188, I).
2. Ningún copropietario puede sustraerse a contribuir en los gastos de conservación, ni siquiera renunciando a su derecho sobre las partes comunes (art. 188, III).
3. Cada copropietario debe cumplir este reglamento y los acuerdos de la asamblea (art. 196, I: el administrador debe ejecutar los acuerdos y hacer cumplir el reglamento).
4. Aviso al administrador de obras, alquileres, cambios de propietario o de dirección para notificaciones: _____.

Capítulo 4. Gastos comunes (expensas)

1. Los gastos necesarios para la conservación y goce de las partes comunes y para el pago de los servicios en interés común los cubren los copropietarios en proporción al valor de cada propiedad, salvo disposición contraria del título (art. 191, I).
2. Si algo está destinado a servir en medida diversa a cada copropietario, su gasto se reparte en proporción al uso que cada uno pueda hacer de ello (art. 191, II). Cosas de este edificio a las que se aplica: _____.
3. La asamblea aprueba cada año la partida anual de gastos necesarios y su reparto entre los copropietarios (art. 197, III). La cuota mensual de cada unidad sale de ese reparto: _____.
4. El administrador cobra las contribuciones (art. 196, I). Fecha de vencimiento y forma de pago: _____.
5. Intereses o recargos por mora: _____. El capítulo de propiedad horizontal (arts. 184 a 200) no fija un interés ni una multa para las expensas; la parte general del Código Civil regula la mora y el interés de las deudas de dinero (arts. 340, 347, 409, 410, 411 y 414). Si y cómo se aplican a las expensas, consúltelo con su abogado. Si lo fija, no puede exceder del tres por ciento mensual y todo recargo cuenta como interés (arts. 409 y 410); a falta de pacto escrito rige el interés legal (arts. 411 y 414).
6. Fondo de reserva: _____. No encontramos en los arts. 184 a 200 un fondo de reserva obligatorio ni un monto mínimo: si la asamblea resuelve crear uno, anote su destino y su aporte.

Capítulo 5. Administración

1. La asamblea nombra un administrador con el voto que represente a los dos tercios del valor del edificio; si no lo designa, lo hace la autoridad judicial a solicitud de uno o más copropietarios (art. 195).
2. El administrador dura en sus funciones un año, puede ser reelegido y la asamblea puede revocarlo en cualquier momento (art. 195). Qué ocurre al vencer su año si no hay nueva designación: _____ (no encontramos regla en la ley).
3. El administrador debe ejecutar los acuerdos de la asamblea, cumplir y hacer cumplir el reglamento, regular el uso de las cosas comunes, cobrar las contribuciones, hacer los gastos necesarios para la conservación y el goce de las partes comunes y rendir cuentas (art. 196, I).
4. Dentro de esas atribuciones, o de los poderes que le dan este reglamento y la asamblea, representa a los copropietarios y puede accionar contra ellos o contra terceros (art. 196, II); puede ser demandado por cualquier hecho concerniente a las partes comunes (art. 196, III).
5. Rendición de cuentas: la aprueba la asamblea (art. 197, III). Frecuencia con que el administrador presenta cuentas y qué documentos acompaña: _____ (la ley no fija frecuencia).
6. Cuenta bancaria del edificio, retribución del administrador y garantía que presta: _____ (la ley no los regula).

Capítulo 6. Asamblea de copropietarios

1. La asamblea queda regularmente constituida con los copropietarios que representen tres cuartos del valor del edificio (art. 197, I).
2. Sus acuerdos se adoptan con votos que representen al menos los dos tercios del valor del edificio y obligan también a quienes disienten (art. 197, II). Ambos umbrales se miden por el valor de las unidades, no por el número de propietarios.

3. A la asamblea corresponde designar o confirmar al administrador, aprobar la partida anual de gastos necesarios y su reparto, aprobar la rendición de cuentas del administrador y proveer a los asuntos de interés común que no sean del administrador (art. 197, III).
4. Este reglamento no deroga el art. 197 (art. 194, III): no reduce el quórum ni la mayoría.
5. Convocatoria (quién, con cuánta anticipación, por qué medio, dónde): _____. Acta y libro de actas: _____. Poderes: _____. Asamblea virtual: _____. No encontramos regla sobre estos puntos en los arts. 184 a 200: los fija este reglamento; consulte a su abogado.

Capítulo 7. Modificación del reglamento y escritura pública

1. Este reglamento puede modificarse por resolución de la asamblea de copropietarios en la forma establecida por el art. 197 (art. 194, II).
2. El reglamento y sus modificaciones se elevan a escritura pública (art. 194, IV). Notaría, fecha y número: _____.
3. Inscripción de la escritura en Derechos Reales: _____ (no encontramos en los arts. 184 a 200 una regla sobre inscribir el reglamento; el art. 199 trata de la inscripción de derechos reales bajo el régimen de propiedad horizontal; consulte a su abogado).

Lo que el reglamento no puede cambiar (art. 194, III)

El reglamento no puede disminuir los derechos que los copropietarios tengan como consecuencia de la adquisición, ni derogar los arts. 188-III, 189, 190, 192, 195, 196-II y 197: la contribución a los gastos de conservación, las innovaciones, la indivisión de lo común, la inseparabilidad de los derechos, el nombramiento del administrador, su representación y la asamblea.

Presidente de la asamblea que aprueba el reglamento

Nombre, firma y fecha

Secretario de la asamblea

Nombre, firma y fecha

Administrador

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en los arts. 184 a 200, 409 a 411 y 414 del Código Civil de Bolivia (Decreto Ley 12760), leídos el 23 de noviembre de 2026 en el anexo oficial de la Gaceta Oficial del Estado Plurinacional, y solo vale para edificios de Bolivia; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Lo que la ley no regula en esos artículos queda en blanco. Consulte a su abogado o a un notario antes de usarlo.